Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.09,2024

ISSN 2178-6925

A PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO: UMA ANÁLISE SOBRE SUA CONSTITUCIONALIDADE

THE PROTECTION OF THE GUARANTOR`S FAMILY ASSETS IN RENTAL AGREEMENTS: AN ANALYSIS OF THEIR CONSTITUTIONALITY

Ellen Christie Bandeira Tozatto

Graduanda de Direito, Faculdade de Ensino Superior de Linhares, Brasil

E-mail: ellentozatto29@gmail.com

Victor Conte André

Mestre, Faculdade de Ensino Superior de Linhares, Brasil

E-mail: victor.andre@faceli.edu.br

Resumo

A presente pesquisa investiga sobre a proteção do bem de família do fiador em contratos de locação, com o objetivo de pesquisar a constitucionalidade dessa prática no Brasil. Um problema central se concentra na dissensão entre a preservação da moradia como direito fundamental e as responsabilidades contratuais do fiador, questionando-se a possibilidade de penhora do bem de família para saldar dívidas locatícias. Emprega-se uma metodologia qualitativa baseada na revisão da literatura, na análise de legislações pertinentes e na interpretação de julgados relevantes para oferecer um exame da situação jurídica em foco. O tema assume especial relevância diante da crescente judicialização de questões locatícias e da necessidade de conciliar o direito à moradia com a segurança dos contratos. A pesquisa revela que a prática de penhorar o bem de família do fiador em casos de inadimplência locatícia confronta princípios constitucionais, como a dignidade da pessoa humana e da moradia digna. A conclusão aponta para a necessidade de reavaliação legislativa e judicial da matéria, indicando uma reinterpretação do instituto da fiança à luz dos valores e princípios constitucionais contemporâneos, de modo a garantir a proteção do bem de família sem prejuízo da efetividade dos acordos locatícios.

Palavras-chave: Bem de Família; Fiança; Penhora; Constitucionalidade

Abstract

This research investigates the protection of the guarantor's family assets in rental contracts, with the aim of researching the constitutionality of this practice in Brazil. A central problem focuses on the disagreement between the preservation of housing as a fundamental right and the contractual responsibilities of the guarantor, questioning the possibility of seizing family property to settle rental debts. A qualitative methodology based on literature review, analysis of relevant legislation and interpretation of relevant judgments is used to offer an examination of the legal situation in focus. The topic assumes special relevance given the increasing judicialization of rental issues and the need to reconcile the right to housing with the security of contracts. The research reveals that the practice of seizing the guarantor's family property in cases of lease default conflicts with constitutional principles, such as the dignity of the human person and decent housing. The conclusion points to the need for legislative and judicial reassessment of the matter, indicating a reinterpretation of the institution of bail in light of contemporary constitutional values and principles, in order to guarantee the protection of family assets without compromising the effectiveness of rental agreements.

***Keywords**: Family Asset; Bail; Garnishment; Constitutionality.*

ISSN 2178-6925

1. Introdução

No complexo ambiente jurídico das relações de locação, o instituto do bem de família surge como um pilar de proteção ao direito fundamental à moradia. Este estudo volta-se para a delicada questão da penhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação, um tema que desafia a ponderação entre segurança jurídica e direitos humanos fundamentais.

O problema de pesquisa centra-se nas aparentes questões entre a segurança do patrimônio mínimo necessário à subsistência digna da família e as obrigações assumidas por fiadores em contratos de locação imobiliária. Como pode o direito proteger a moradia do fiador sem comprometer a eficácia dos acordos locatícios e a confiança nas relações contratuais? Esta indagação ressalta a complexidade do tema e a necessidade de seu aprofundamento.

A justificativa do estudo assenta-se na relevância social e jurídica do tema, que envolve a interpretação de garantias constitucionais em face de práticas contratuais consolidadas. A necessidade da pesquisa vem da observação de lacunas interpretativas e de aplicação prática que afetam tanto fiadores quanto locadores, evidenciando um campo fértil para o debate acadêmico e a proposição de soluções equilibradas.

Os objetivos desta pesquisa concentram-se em: a) investigar o arcabouço jurídico que regula o bem de família do fiador em contratos de locação; b) analisar a comissão competente para identificar as tendências interpretativas dos tribunais; e c) apresentar uma reflexão crítica sobre a harmonização entre os direitos à moradia e as obrigações contratuais.

O artigo está estruturado em questões que abordam o contexto histórico e normativo do bem de família, as disposições legais específicas ao fiador em contratos de locação, a pesquisa de julgados pertinentes e uma discussão crítica das implicações teóricas e práticas da temática.

Utiliza-se uma metodologia qualitativa, empregando análise de conteúdo de textos normativos, revisão de literatura especializada e interpretação de jurisdições. Esta abordagem permite uma compreensão holística e crítica do tema em estudo.

A conclusão alcançada responde ao problema de pesquisa, diminuindo que a atual configuração legal e jurisprudencial da penhora do bem de família do fiador

ISSN 2178-6925

pode não ser a mais adequada frente aos princípios constitucionais, indicando uma revisão legislativa e jurisprudencial.

Encerrando esta introdução, antecipa-se que o leitor descubra uma investigação relevante, que não só reflete um tema de direito civil contemporâneo, mas instiga uma reflexão maior sobre como o direito pode e deve se adaptar para equilibrar interesses individuais e sociais, à luz dos princípios constitucionais vigentes.

2. Bem de família: antecedentes históricos e elementos caracterizadores do instituto

O instituto do bem de família se configura como um mecanismo de proteção essencial ao núcleo familiar, desempenhando uma função crucial na concretização de direitos e garantias fundamentais.

Com o intuito de garantir a impenhorabilidade dos ativos que compõem o núcleo essencial para o desenvolvimento e sustento dos indivíduos que o compõem, tal instituto se alinha com os pilares do sistema legal do país, em especial o princípio da dignidade humana.

Reconhecida como um direito social essencial pela Constituição Federal de 1988 em seu artigo 6°, a moradia é fortalecida pelo bem de família, que atua como um instrumento eficaz na promoção da justiça social.

2.1. O bem de família no direito romano

A concepção de bem de família, enquanto um instituto jurídico destinado à proteção patrimonial do núcleo familiar, remonta a tradições longínquas, refletindo a evolução das sociedades e suas respectivas visões sobre a importância de proteger o lar e seus habitantes contra as adversidades econômicas. Para compreender a complexidade e a relevância deste instituto no contexto contemporâneo, é necessária uma incursão pelos seus antecedentes históricos, observando como diferentes civilizações conceberam e estruturaram mecanismos de proteção ao patrimônio familiar.

Remontando ao Direito Romano, encontramos as primeiras manifestações que, de certa forma, podem ser relacionadas ao que hoje compreendemos como bem de família. A sociedade romana atribuiu grande valor à família e ao patrimônio

enquanto sustentava a vida social e individual. Embora não existisse naquela época um instituto idêntico ao contemporâneo bem de família, práticas e normas jurídicas romanas ofereciam certa proteção ao patrimônio destinado ao sustento familiar. Por exemplo, a "Lex Falcidia" limitava as disposições testamentárias a fim de preservar uma cota parte dos bens para os herdeiros necessários, evidenciando uma preocupação com a manutenção dos meios de subsistência dos familiares após a morte do pater famílias. (Saldanha, 2011, p. 111)

Venosa (2024) cita que a civilização romana, uma das precursoras no estabelecimento da propriedade privada, atribuiu um valor sagrado às suas moradias, entrelaçando uma estrutura familiar com as suas crenças religiosas. Para os romanos, a casa não era apenas um espaço físico, mas também um santuário de veneração para os deuses domésticos e ancestrais, conhecidos como Lares.

O mesmo autor ensina que essas entidades guardiãs eram exclusivas de cada família, estando intrinsecamente ligadas ao solo da moradia e ao altar familiar - o coração das práticas religiosas. Esta conexão sagrada conferia à residência romana um caráter de permanência e santidade, consolidando o espaço como imutável e sagrado. A obrigação de manutenção e honra da morada era passada de geração em geração, mantendo a inviolabilidade do lar enquanto a linhagem familiar perdurasse.

Diante disso, é notório que o bem de família é um instituto jurídico destinado à proteção do patrimônio familiar contra adversidades econômicas. Suas origens remontam a tradições antigas, como o Direito Romano, onde a preservação dos meios de subsistência dos familiares era uma preocupação central. Influências similares podem ser observadas na Grécia Antiga e na cultura judaica, onde práticas de herança e leis religiosas visavam proteger a propriedade familiar. Essas tradições históricas contribuíram para a evolução do conceito contemporâneo de bem de família, refletindo a importância universal da preservação do lar e da família ao longo da história.

2.2. O bem de família nos estados unidos da américa

Adentrando o contexto dos Estados Unidos da América, o bem de família adquire contornos jurídicos mais próximos do que confirmamos na atualidade. A adoção deste instituto nos EUA é normalmente rastreada até o século XIX, período

ISSN 2178-6925

em que vários estados americanos promulgaram leis de herdade (lar familiar), que visavam proteger a residência principal e as terras do chefe da família contra as dívidas e as execuções de credores. As legislações de bem-estar da família americana eram, e ainda são descritas pela diversidade, refletindo as nuances socioeconômicas e culturais dos diferentes estados. Contudo, elas compartilham o traço comum de garantir que a família não seja privada do seu lar e de um mínimo de segurança econômica devido a dívidas que ultrapassam a sua capacidade de pagamento, excetuando-se dívidas contraídas através de hipotecas sobre o próprio imóvel, impostos e em alguns casos, dívidas decorrentes de litígios trabalhistas. (Azevedo, p. 23, 2003).

Nesse sentido, o *homestead* refere-se à residência da família como possuída, ocupada, consagrada, limitada, impenhorável e, em várias formas, inalienável, conforme estabelecido pela lei. Originário do Texas, antes da sua incorporação aos Estados Unidos em 1845, o *homestead* foi regulamentado pela lei de 26 de janeiro de 1839, conhecida como *Homestead Exemption Act*. Este instituto legal foi criado para proteger a residência da família de execuções hipotecárias e credores, garantindo um lugar seguro para a família residir, independentemente das circunstâncias financeiras. (Tepedino, 2023, p. 495).

O *"Homestead Exemption Act*" do Texas, que data de 26 de janeiro de 1839, foi uma resposta direta ao crescimento explosivo dos Estados Unidos após a independência da Inglaterra. Uma nação, então empobrecida, foi transformada pela agricultura e comércio graças ao solo fértil e ao investimento de capitais, incluindo a instalação de bancos europeus. Por volta de 1830, um crescimento econômico exuberante levou a especulações e empréstimos desenvolvidos, culminando em uma crise financeira entre 1837 e 1839. Esta crise viu o colapso de muitos bancos, incluindo um significativo em Nova Iorque, e a consequente desvalorização do dinheiro em papel. e outros ativos, conforme descrito por Paul Bureau em 1895 (Veloso, 1990).

As dificuldades econômicas levaram a um grande número de falências e à devastação da riqueza das famílias. Isso resultou na implementação de leis de proteção, incluindo a abolição da prisão por dívidas em 1833. Em meio a um contexto de forte emigração para o Texas, a Constituição do Texas de 1836 já

esboçava os contornos da herdade, que mais tarde seria solidificado pela lei de 1839 (Azevedo, 2009).

A legislação do bem de família visava garantir aos cidadãos um nível de subsistência e dignidade, protegendo não apenas os bens móveis das famílias, mas também os imóveis. Este conceito inovador, inicialmente aprovado pelo Texas, foi reservado pelos Estados Unidos, sendo adotado em vários estados após 1849 e continuando a ser parte integrante da legislação em muitos deles até os tempos atuais, conforme descrito na doutrina. A lei do bem de família refletia a necessidade de garantir a estabilidade das famílias em tempos de incerteza econômica e serviu como um mecanismo para fomentar o desenvolvimento civilizacional e econômico (Bureau *apud* Azevedo, 2009).

Em síntese, o instituto do *homestead* nos Estados Unidos, originado no século XIX, foi uma resposta à crise financeira da época e teve como objetivo proteger a residência das famílias de execuções hipotecárias e credores. Essa legislação, que garantia um lugar seguro para a família residir independentemente das circunstâncias financeiras, refletia a preocupação em garantir a estabilidade familiar em tempos de incerteza econômica. O *homestead*, adotado por diversos estados americanos, permanece como uma parte importante da legislação até os dias atuais, demonstrando sua relevância contínua na proteção dos direitos fundamentais das famílias.

2.3. O bem de família no direito brasileiro

A transposição desse conceito para o ordenamento jurídico brasileiro traz consigo os ecos desses antecedentes, embasando-se no ideal de proteção à família que está intrinsecamente ligado aos direitos humanos fundamentais. O bem de família no Brasil é juridicamente constituído para preservar o imóvel residencial do desenvolvedor, garantindo-lhe o direito à moradia e a manutenção da entidade familiar. Entretanto, surge um ponto de tensão quando tal instituto é contraposto à figura do fiador nos contratos de contratação, instigando um debate jurídico sobre a constitucionalidade de sua aplicação nesse contexto. A análise dessa questão exige um aprofundamento nas origens e na evolução do bem de família, iluminando

os princípios que o norteiam e como eles se manifestam diante das complexidades das relações localizadas contemporâneas (Ramos, 2008).

A tutela do bem de família no ordenamento jurídico brasileiro é um capítulo fascinante que reflete o dinamismo do Direito como ciência social aplicada. Esta proteção patrimonial foi introduzida no Brasil sob a égide de uma filosofia de proteção à célula familiar, considerada essencial para a estrutura social. Com sua conceituação originária da Lei nº 8009/90, o bem de família surgiu como um instrumento de imunidade patrimonial, destinado a resguardar o único imóvel utilizado por grupo familiar como moradia permanente (Brasil, 1990).

A evolução legislativa nacional sobre o tema demonstra um esforço crescente em compatibilizar a proteção do patrimônio familiar com as exigências econômicas e sociais da vida moderna. Historicamente, o direito à moradia foi ganhando contornos de direito fundamental, consagrado expressamente na Constituição Federal de 1988, a qual elevou a família à condição de base da sociedade, merecedora de proteção especial do Estado (Silva, 2022).

Sua natureza jurídica está intrincada, pois o bem de família tangencia tanto o Direito Civil quanto o Direito Constitucional. No civil, é uma limitação ao direito de propriedade, pois o proprietário não pode aliená-lo ou oferecê-lo como garantia de uma dívida, exceto em situações especificadas por lei. Constitucionalmente, relaciona-se com a função social da propriedade e o direito à moradia (Madaleno, 2022, p. 465).

As espécies de bem de família no Brasil dividem-se em duas categorias principais: o bem de família voluntária, criado por ato de vontade dos particulares, e o bem de família legal, previsto por força de lei. Enquanto o primeiro é constituído pela iniciativa dos proprietários que desejam blindar um patrimônio específico para a proteção de sua família, o segundo é automaticamente designado pela legislação, protegendo o único imóvel residencial do devedor contra credores, com abordagens legais claramente definidas (Rizzardo, 2019, p. 812).

Não que tange à destinação do bem de família, o objetivo primordial é garantir um teto, literalmente, onde a família possa desenvolver suas relações privadas, assegurando o direito à moradia e à convivência familiar, sem o sobressalto de que as dívidas futuras possam vir a desalojá-los. Esta destinação alinha-se com a função social da propriedade, mudando a equidade e a justiça social (Dutra & Andrade, 2018).

ISSN 2178-6925

Sobre a duração do bem de família, a legislação é clara ao estabelecer que a proteção perdura enquanto subsistem os requisitos que a determinam. Para o bem de família voluntária, mantém-se até que seja revogado pelos instituidores, desde que não prejudique direitos de terceiros, ou até o falecimento dos beneficiários. Já o bem de família legal persiste enquanto o imóvel cumpre sua função de moradia para a família do devedor (Sarlet & Figueredo, 2013).

Nesse diapasão, o bem de família surge como um pilar de equilíbrio entre o direito de crédito e a função social da propriedade. Os conflitos jurídicos surgem, porém, quando se debate a impenhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação. A questão tem oscilado sobre esta questão, evidenciando a complexidade do tema e a necessidade de ponderação entre valores como a segurança das transações comerciais e a proteção dos direitos fundamentais (Dutra & Andrade, 2018).

A constante evolução das interpretações legais e jurisprudenciais sobre o bem da família no Brasil é um reflexo da própria evolução da sociedade brasileira, com suas especificidades econômicas, culturais e sociais. As nuances deste instituto jurídico demonstram o esforço do Direito em conciliar interesses muitas vezes divergentes, sempre com o escopo de promover a justiça e a equidade. No futuro, novos desafios surgirão, e o bem da família certamente continuará a ser um tópico de debate relevante e adaptação legislativa e doutrinária (Barros, 2017).

Logo, o bem de família no Brasil, inspirado no modelo dos Estados Unidos, visa proteger o lar e a estabilidade familiar, garantindo a impenhorabilidade do imóvel residencial do devedor. Apesar de sua importância na preservação dos direitos fundamentais, surgem debates sobre sua aplicação em situações como contratos de locação, destacando a necessidade de equilibrar a proteção da família com a segurança das transações comerciais. A evolução das interpretações legais e jurisprudenciais reflete os desafios em conciliar diferentes interesses na sociedade brasileira, com foco na promoção da justiça e equidade.

3. A impenhorabilidade do bem de família

3.1. Do instituto jurídico da penhora

ISSN 2178-6925

O instituto jurídico da pena ocupa uma posição de destaque dentro do sistema processual civil brasileiro, sendo uma ferramenta fundamental para a efetivação do crédito. Como ato de constrição judicial, a penhora visa garantir que, ao final de um processo de execução, o credor possa satisfazer seu crédito por meio da expropriação de bens do devedor. Nesse sentido, o mecanismo funciona como um meio de garantia, assegurando que o patrimônio do devedor seja condicionado ao cumprimento das obrigações reconhecidas judicialmente (Santos, 2021).

Dentro da esfera processual, o STJ consolidou entendimento de que a penhora é precedida pelo princípio da menor onerosidade para o devedor, ou seja, busca-se depender do mínimo indispensável do patrimônio do devedor para a satisfação do crédito, mantendo um equilíbrio entre os interesses do credor e a preservação da subsistência faça devedor, (STJ, 2017).

O procedimento da penhora inicia-se com a identificação e avaliação dos bens passíveis de penhora. Esta etapa é crucial, pois determinará quais bens serão específicos para a execução. Por lei, há uma ordem preferencial de bens a serem penhorados, começando geralmente por dinheiro em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira, seguindo uma sequência que busca preservar ao máximo a capacidade produtiva e o sustento do desenvolvedor (Lourenço, 2021).

A execução da pena deve observar a legislação vigente e as garantias constitucionais. No Brasil, alguns bens são considerados impenhoráveis, tais como os bens específicos do bem de família, o salário, reformas, pensões, entre outros, garantindo que direitos fundamentais, como o direito à moradia e à dignidade humana, não sejam violados pelo processo de execução (Afonso & Amaral, 2005).

Por outro lado, a penhora online, através do sistema BacenJud, é um exemplo de modernização do processo de execução. Esse sistema permite que, de maneira ágil e eficiente, sejam bloqueados valores em contas bancárias do devedor, até que se atinja o valor da dívida reconhecida em juízo. Essa inovação tecnológica reflete uma busca pelo aperfeiçoamento dos mecanismos de execução, proporcionando maior efetividade na satisfação dos créditos (Silva, 2018).

A contestação da penhora por parte do devedor pode se dar sob várias dificuldades, como a excessividade na constrição, a impenhorabilidade do bem, ou mesmo a indicação de outros bens que possam substituir aqueles inicialmente

penhorados. Esse diálogo processual é essencial para que se respeite o contraditório e a ampla defesa, princípios norteadores do processo civil brasileiro (Müller, 2017).

Cabe ressaltar que a penhora não significa a perda definitiva do bem pelo devedor. A penhora é uma medida cautelosa e o bem apenas será expropriado e levado a leilão ou praça se a dívida não for quitada ou se o processo de execução não for suspenso por algum motivo legítimo (Silva, 2018).

Em suma, a penhora desempenha um papel essencial no sistema jurídico brasileiro, proporcionando uma ferramenta vital para a efetivação dos créditos dos credores. Embora seja um ato de constrição judicial, a penhora é regida pelo princípio da menor onerosidade para o devedor, buscando preservar ao máximo seu patrimônio enquanto assegura a satisfação do crédito do credor. A modernização do processo de execução, exemplificada pela penhora online através do sistema BacenJud, demonstra uma busca contínua por mecanismos mais eficientes e ágeis.

No entanto, é crucial respeitar os direitos fundamentais do devedor, garantindo que bens considerados impenhoráveis sejam preservados. Além disso, o devedor tem o direito de contestar a penhora, garantindo o contraditório e a ampla defesa. Por fim, é importante lembrar que a penhora não resulta necessariamente na perda definitiva do bem pelo devedor, sendo uma medida cautelosa que busca assegurar a satisfação do crédito de forma justa e equilibrada.

3.2. Exceções à regra da impenhorabilidade do bem de família

A impenhorabilidade do bem de família é um princípio jurídico de grande importância no ordenamento jurídico brasileiro, tendo como principal finalidade garantir a proteção do patrimônio destinado à residência da família, de forma a salvaguardar o direito à moradia e, por conseguinte, a dignidade da pessoa humano. No entanto, essa proteção não é absoluta, sendo permeada por abordagens expressamente previstas na legislação, como quais especificações importantes e específicas ao princípio da impenhorabilidade (Zilvete, 2006).

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 8.009/90, que regula o bem de família, são situações elencadas em que a regra da impenhorabilidade não se aplica. Estas

abordagens revelam a preocupação do legislador em equilibrar a proteção do bem de família com a necessidade de satisfação de créditos decorrentes de relações jurídicas específicas (Brasil, 1990).

Uma das discussões mais notórias diz respeito às obrigações decorrentes de fiança concedida em contrato de locação. Nesse caso, a petição do Supremo Tribunal Federal tem se posicionado no sentido de que é possível a penhora do bem de família do fiador locatício. Tal exceção é justificada pela ideia de que a noiva é um ato voluntário e que o fiador, ao prestar a garantia, coloca seu patrimônio à disposição do cumprimento das obrigações (STF, 2022).

Outra exceção relevante se dá no caso de dívidas tributárias referentes ao próprio bem, evidenciando a preponderância do interesse público e a responsabilidade tributária do proprietário (Diniz, 2023, p. 83). Da mesma forma, a pena é admissível para o pagamento de dívidas decorrentes de pensão alimentícia, em virtude do caráter de proteção à subsistência e ao bem-estar de quem depende desse valor (Brasil, 2014).

Também não se aplica a regra de impenhorabilidade quando se trata de hipoteca sobre o imóvel que foi oferecido como garantia de garantia, ou em casos de execução de dívidas relativas a trabalhadores da residência e das respectivas contribuições previdenciárias. Além disso, a impenhorabilidade pode ser afastada para a cobrança de coisas e despesas de condomínio (Sousa, 2018).

Além disso, cabe considerar que o Superior Tribunal de Justiça tem reconhecidas outras situações específicas, como, por exemplo, a penhora de imóveis onde uma família não reside mais, ou quando o bem é utilizado como fonte de renda ou atividade empresarial, diminuindo que a proteção não pode ser utilizada como instrumento de fraude ou planejamento para a inadimplência (Súmula 486, STJ, 2012).

Essas abordagens à impenhorabilidade do bem-estar da família são um reflexo da necessidade de se equilibrar os direitos fundamentais dos indivíduos com outros interesses sociais igualmente relevantes. Tais normas demonstram o esforço do legislador em criar um sistema que, ao mesmo tempo em que protege a família, não permite que essa proteção seja utilizada de forma abusiva, prejudicando terceiros e o interesse público (Ali, 2021).

Portanto, a excepcionalidade da penhora do bem de família deve ser comprovada com rigor e prudência, garantindo que a aplicação da lei seja dê de

forma justa e proporcional, em consonância com os objetivos maiores do Direito, quais sejam, a realização da justiça e a preservação da ordem social.

3.3. Pacto de fianças nas locações de imóveis

O pacto de fiança nas locações de imóveis constitui um dos instrumentos de garantia mais utilizados nas transações imobiliárias brasileiras. Através deste mecanismo, uma terceira pessoa, o fiador, compromete-se a cumprir as obrigações assumidas pelo locatário, caso este último não a cumpra. Trata-se, portanto, de uma garantia pessoal que tem por objetivo assegurar ao locador a efetivação dos direitos oriundos do contrato de contratação, como a obtenção dos aluguéis e encargos da contratação (Dutra & Andrade, 2018).

A escolha pela fiança corre da necessidade de fornecer ao locador uma segurança adicional nas relações locatícias, considerando os riscos inerentes à inadimplência. Na ausência de tal garantia, o locador poderia ver-se em uma posição vulnerável, sujeito a prejuízos financeiros e desgastes processuais no caso de descumprimento contratual por parte do locatário (Toledo & Medeiros Neto, 2018).

No contexto da fiança, o fiador desempenha um papel central, assumindo responsabilidades que podem impactar diretamente o seu patrimônio. Essa responsabilidade do fiador está sujeita ao princípio da acessoriedade, significando que a existência e a extensão da sua obrigação estão diretamente vinculadas à dívida principal do locatário (Dutra & Andrade, 2018). No entanto, a legislação prevê que as obrigações do fiador podem ser mais amplas, ultrapassando inclusive o período inicialmente previsto para a contratação, caso haja uma cláusula de prorrogação automática do contrato e o fiador não se máxima expressamente dessa continuidade (Brasil, 2016).

O Código Civil brasileiro, em seu artigo 818, estabelece que “o fiador exigido pelo pagamento da dívida tem direito a exigir que primeiro sejam excutidos os bens do devedor principal”. No entanto, é prática comum que os contratos de contrato contenham cláusulas de renúncia a esse benefício de ordem, permitindo que o locador acione ou fiador diretamente, sem a necessidade de esgotar os bens do locatário inadimplente (Brasil, 2015).

ISSN 2178-6925

É importante destacar que a jurisdição do Supremo Tribunal Federal, em especial no tocante à penhora do bem de família do fiador, revela uma questão sensível acerca da extensão dos efeitos da fiança. O entendimento consolidado pela Corte não faz sentido de que a impenhorabilidade do bem de família do fiador não é oponível ao credor no contrato de contratação, em virtude de expressa previsão legal, conforme mencionado acima (Brasil, 2016).

O pacto de fiança é, portanto, um tema de extrema relevância no direito locatício, carregado de complexidades jurídicas que exigem atenção e cautela por parte dos envolvidos. O fiador, ao assumir tal encargo, deve estar ciente das consequências jurídicas e financeiras que tal posição acarreta, considerando que sua responsabilidade não se limita apenas à solvência do locatário, mas pode estender-se a seu próprio patrimônio. Dessa forma, o pacto de fiança, enquanto mecanismo de garantia, equilibra os interesses das partes no contrato de aquisição, permitindo ao locador a segurança necessária para localizar seu imóvel, ao mesmo tempo em que impõe ao fiador um ônus de responsabilidade pela dívida alheia, marcando sua importância e complexidade no cenário jurídico brasileiro.

4. Dos princípios constitucionais ao neoconstitucionalismo: impossibilidade de penhora do imóvel do fiador no pacto locatício

4.1. Princípios e normas constitucionais aplicáveis ao direito de família

No ordenamento jurídico brasileiro, o Direito de Família é regido por um conjunto de princípios e normas constitucionais que asseguram a proteção da entidade familiar, reconhecida pela Constituição Federal de 1988 como base da sociedade. Estes princípios e normas emanam não apenas do texto expresso da Carta Magna, mas também dos valores e objetivos fundamentais por ela estabelecida, garantindo a dignidade da pessoa humana e o bem-estar de seus membros (Madaleno, 2023, p. 46).

O princípio da dignidade da pessoa humana é uma base sobre o que se assenta todo o Direito de Família, pois é a partir dele que se compreende e se aplica os direitos e deveres inerentes às relações familiares. Esse princípio implica que todas as relações de família devem respeitar a integridade moral e material de

ISSN 2178-6925

seus membros, promovendo as condições para seu pleno desenvolvimento (Tartuce, 2023, p. 23).

A Constituição Federal também estabelece a igualdade entre os beneficiários e companheiros, conforme o artigo 226, §5°. Estes princípios garantem que homens e mulheres tenham direitos e deveres iguais nas relações familiares, e tal equidade deve se refletir em todas as esferas da vida familiar, desde a gestão patrimonial até a educação dos filhos (BRASIL, 1988).

Outro princípio constitucional fundamental é o da solidariedade familiar, que exige que os membros da família se auxiliem de forma independente, não apenas em termos econômicos ou materiais, mas também em aspectos afetivos e sociais. Tal princípio é expressão do valor social da família e orienta a aplicação das normas de Direito de Família, envolvendo a proteção dos seus membros mais vulneráveis, como crianças, adolescentes e idosos (Peçanha, 2021).

Além disso, a proteção à maternidade e à infância constitui um princípio especial de tutela constitucional, de acordo com o artigo 227 da Constituição, que estabelece ser dever da família, da sociedade e do Estado garantir à criança e ao adolescente, com absoluta prioridade, o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização e à cultura (Andrade, 2023).

A doutrina destaca a disposição da Constituição a qual confirma a pluralidade das entidades familiares, princípio que é expresso pela proteção não apenas da família formalmente fornecida pelo casamento, mas também da união estável e da comunidade formada por quaisquer pais e seus descendentes, conforme o parágrafo 3º do artigo 226.

No que tange ao patrimônio familiar, a Carta Magna, em seu artigo 6º, inclui a moradia como um dos direitos sociais, o que implica uma série de políticas públicas e regulamentações jurídicas específicas para a proteção da habitação familiar, garantindo, assim, o direito à moradia digna para todos (BRASIL, 1988).

O princípio do melhor interesse da criança e do adolescente também é um vetor interpretativo fundamental no Direito de Família, influenciando desde a definição de guarda e visitação até a fixação de alimentos, sempre girando à promoção do bem-estar e ao desenvolvimento saudável dos menores envolvidos (Andrade, 2023).

Além dessas, a norma da paternidade responsável é outra orientação constitucional, que encoraja e impõe aos pais o planejamento familiar e a

responsabilidade compartilhada na criação e educação dos filhos, conforme dispõe o § 7º do artigo 226 da Constituição Federal.

Diante do exposto, no Brasil, o Direito de Família é fundamentado em princípios e normas constitucionais que protegem a entidade familiar, reconhecendo-a como base da sociedade. Estes princípios incluem a dignidade da pessoa humana, igualdade entre os membros da família, solidariedade familiar, proteção à maternidade e à infância, e pluralidade das entidades familiares. Além disso, a Constituição assegura o direito à moradia e estabelece o princípio do melhor interesse da criança e do adolescente, assim como a paternidade responsável. Esses elementos orientam as relações familiares no país, promovendo o bem-estar e a estabilidade das famílias.

4.1.1. Princípio da dignidade da pessoa humana

O princípio da dignidade da pessoa humana é a pedra angular do ordenamento jurídico brasileiro, incorporada de maneira indelével à Constituição Federal de 1988. Esse princípio, que se localiza no núcleo dos direitos fundamentais, serve de fundamento para a compreensão e aplicação de todo o direito brasileiro, assumindo um papel de destaque ainda mais significativo quando aplicado ao Direito de Família (Brasil, 1988).

A dignidade da pessoa humana é um valor intrínseco que acompanha cada indivíduo pelo simples fato de ser humano, impondo ao Estado e à sociedade o dever de reconhecimento e respeito de suas características essenciais, que incluem autonomia, liberdade e busca pela felicidade. No contexto familiar, este princípio assume contornos específicos, protegendo a integridade física e psíquica dos membros da família e assegurando que o ambiente familiar seja um espaço de desenvolvimento pessoal e coletivo (Pinheiro & Brizzi, 2019, p. 2).

Ao invocar o princípio da dignidade da pessoa humana, o legislador e o aplicador do direito devem garantir que todas as relações e instituições familiares sejam estruturadas de maneira a promover a igualdade, o respeito mútuo e a solidariedade entre os seus membros. Isso significa que questões como a violência doméstica, o abandono afetivo e a discriminação de qualquer natureza são

ISSN 2178-6925

incompatíveis com a dignidade humana e devem ser veementemente combatidas pelo Direito de Família (Dutra & Andrade, 2018).

No âmbito processual, o princípio da dignidade da pessoa humana se manifesta na forma como são pendentes os assuntos familiares. A necessidade de um processo que seja ao mesmo tempo eficiente e humanizado leva ao desenvolvimento de práticas como a mediação e a conciliação, que visam a solução consensual dos conflitos, sempre com o objetivo de preservar a integridade emocional e psicológica dos envolvidos, especialmente quando crianças e adolescentes fazem parte do núcleo familiar em questão (Maciel, 2017).

O mesmo princípio também é determinante na legislação substantiva, influenciando, por exemplo, a forma como se estabelecem as normas de alimentos, sucessões e partilhas. O dever de prestar alimentos, uma das expressões mais claras do princípio da solidariedade familiar, é iluminado pela dignidade da pessoa humana, exigindo que se garanta o mínimo existencial para que o alimentando viva com dignidade (Mazorovicz & Maciel, 2022).

Na jurisdição, as decisões judiciais são cada vez mais permeadas pela necessidade de preservar a dignidade dos membros da família. Isso se reflete em entendimentos que buscam equilibrar os direitos e deveres dos indivíduos, envolvendo a proteção da parte mais vulnerável e a promoção de um ambiente familiar que seja verdadeiramente propício ao desenvolvimento humano (Xavier, 2018).

Além disso, no tocante à capacidade civil, o princípio da dignidade da pessoa humana guia as recentes mudanças que ampliam o reconhecimento da capacidade civil plena de pessoas com deficiência, garantindo-lhes o direito de exercer pessoalmente os atos da vida civil (Andrade et al., 2023).

Posto isso, o princípio da dignidade da pessoa humana, central no ordenamento jurídico brasileiro, desempenha um papel crucial no Direito de Família. Este princípio assegura a proteção da integridade física e psicológica dos membros da família, promovendo a igualdade, respeito mútuo e solidariedade entre eles. Reflete-se nas práticas processuais, legislação substantiva e decisões judiciais, buscando garantir um ambiente familiar propício ao desenvolvimento humano. Além disso, orienta mudanças na capacidade civil, incluindo o reconhecimento da capacidade plena de pessoas com deficiência.

ISSN 2178-6925

4.1.2. Princípio da igualdade jurídica

O princípio da igualdade jurídica, ou isonomia, encontra seu fundamento no artigo 5º da Constituição Federal de 1988, o qual estipula que “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza”. No domínio do Direito de Família, o princípio este reveste-se de uma importância vital, pois é ele que sustenta a necessidade de igualdade de direitos e deveres entre os membros da família, independentemente de gênero, raça, idade ou qualquer outra condição (Dutra & Andrade, 2018).

Este princípio implica que homens e mulheres devem ser tratados de maneira equânime nas relações familiares, o que abrange desde o direito a casar e a constituir família até à igualdade de condições no exercício da autoridade parental e na administração do património familiar. No casamento e na união estável, por exemplo, deve-se garantir a igualdade de direitos e responsabilidades entre os parceiros e companheiros, conforme determina o artigo 226 da Constituição (Ortmeier & Locateli 2011). No contexto das relações parentais, a igualdade jurídica manifesta-se na atribuição igualitária de responsabilidades entre pais e mães no que tange à criação e educação dos filhos. Isso se reflete tanto no dever de cuidado e assistência quanto no direito de decisão e representação dos filhos em espaços públicos e privados (Maciel, 2017).

Além disso, o princípio da igualdade jurídica é fundamental para garantir a proteção igualitária de todos os membros da família nos processos judiciais, garantindo que o tratamento dado pelo sistema judiciário seja imparcial e equânime, independente do sexo, do estado civil ou da posição socioeconômica dos indivíduos (Xavier, 2018).

Na esfera patrimonial, a justiça jurídica se faz sentir na administração dos bens do casal e na partilha de bens na dissolução da sociedade conjugal. As normas sobre regime de bens visam garantir que tanto homens quanto mulheres possam usufruir de seus bens e rendimentos com a mesma liberdade e sob as mesmas condições (Maciel, 2017). Outro aspecto relevante é a aplicação deste princípio na sucessão hereditária, onde se procura garantir que todos os herdeiros recebam tratamento equitativo, sem distinções fundadas em critérios arbitrários ou discriminatórios, como disposto no ordenamento jurídico brasileiro. (BRASIL, 1988).

ISSN 2178-6925

É importante notar que o princípio da igualdade jurídica não significa um tratamento idêntico para todos em todas as situações, mas um tratamento igualitário em condições semelhantes e um tratamento diferenciado em situações desiguais, na exata medida de suas desigualdades. Por exemplo, o reconhecimento da maternidade e da paternidade socioafetiva, onde o laço estabelecido por afeição e convivência diária tem equivalência jurídica ao laço biológico, respeitando o princípio de isonomia ao dar igualdade de condições a filhos biológicos e não biológicos (Dutra & Andrade, 2018).

Por fim, a igualdade jurídica é essencial na concretização de outros princípios do Direito de Família, como o do melhor interesse da criança e do adolescente e o da proteção integral da família. Em todas as suas manifestações, busca-se um equilíbrio que responda às necessidades específicas de cada membro da família, reconhecendo suas singularidades dentro de um marco de igualdade substancial e processual (Xavier, 2018).

Conclusivamente, o princípio da igualdade jurídica, fundamentado na Constituição Federal, garante que todos os membros da família tenham os mesmos direitos e deveres, independentemente de características como gênero, raça ou estado civil. Isso se reflete em áreas como casamento, autoridade parental, administração de bens e sucessão hereditária. Esse princípio busca equilibrar tratamento justo e igualitário, reconhecendo as particularidades de cada indivíduo dentro da família.

4.1.3. Direito fundamental à moradia

O direito fundamental à moradia é um dos aspectos cruciais para a realização da dignidade da pessoa humana e está intrinsecamente ligado ao conceito de uma casa adequada, onde os indivíduos podem viver com segurança, paz e dignidade. No Brasil, este direito está consagrado no artigo 6º da Constituição Federal, que inclui entre os direitos sociais, ao lado da educação, saúde, alimentação, trabalho, lazer, segurança, previdência social, proteção à maternidade e à infância e assistência aos desamparados (Stankowich, 2020).

A relevância do direito à moradia transcende a mera disponibilidade de um abrigo ou de uma estrutura física. Abrange o acesso a serviços básicos, como

ISSN 2178-6925

saneamento adequado, água potável, energia elétrica, limpeza urbana e outros serviços essenciais que garantem uma vida digna. A habitação deve ser vista como um ambiente propício ao desenvolvimento pleno do indivíduo e de sua família, onde possa ser cultivado os laços afetivos, sociais e culturais que especificamente a essência da comunidade familiar (Rosseto, 2018).

No campo do Direito de Família, o direito à moradia assume uma dimensão ainda mais significativa. É no contexto familiar que uma moradia adquire a qualidade de "lar", um espaço de intimidade, privacidade e realização pessoal. Dessa forma, quando se discutem questões como a divisão de bens em um subsídio, a pensão alimentícia ou a guarda dos filhos, a garantia da moradia adequada para os filhos e o envolvimento ou companheiro que com eles residem se torna um aspecto prioritário (Andrade et al., 2023).

A implementação efetiva do direito à moradia no Brasil, no entanto, enfrenta desafios significativos, dada a escassez de recursos, a desigualdade socioeconômica e a deficiência em políticas habitacionais que conseguem atender às demandas da população, especialmente a de baixa renda. Nesse sentido, a revisão tem se desenvolvido no intuito de proteger o direito à moradia, muitas vezes, ponderando-o com outros direitos e garantias fundamentais (Xavier, 2018).

Um exemplo da aplicação do direito à moradia no contexto familiar é a proteção do bem de família contra penhora para pagamento de dívidas, excetuando-se aquelas previstas na lei. A Lei nº 8.009/1990 garante que o imóvel residencial próprio de casal ou de entidade familiar é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, com especificações específicas. Essa legislação reflete a preocupação do ordenamento jurídico em salvaguarda do lar familiar, entendendo que a moradia é um direito que deve ser protegido contra eventuais crises econômicas que possam afetar a família (Brasil, 1990).

Além disso, decisões recentes têm reconhecido que o direito à moradia deve ser especialmente considerado quando envolve indivíduos em condição de vulnerabilidade, como crianças, idosos, pessoas com deficiência ou mulheres em situação de violência doméstica.

Sendo assim, o direito à moradia, garantido pela Constituição, é fundamental para uma vida digna. No contexto familiar, a moradia é ainda mais importante,

sendo protegida legalmente contra penhoras. Como visto, decisões recentes destacam a relevância desse direito, especialmente para grupos vulneráveis.

4.2. Do neoconstitucionalismo: a força vinculativa da carta magna

O neoconstitucionalismo é uma teoria jurídica que emerge no cenário da pós-guerra e se fortalece a partir das últimas décadas do século XX, marcando uma nova fase na compreensão e aplicação do Direito Constitucional. Caracteriza-se pela valorização da Constituição como fundamento do ordenamento jurídico e pelo reconhecimento da força normativa dos princípios e valores constitucionais, que passam a influenciar de maneira significativa a interpretação e aplicação das normas em geral (Galvão, 2024, p. 23).

Este movimento reflete uma mudança paradigmática no Direito, onde a Constituição deixa de ser vista apenas como um documento político e passa a ser entendida como uma norma jurídica suprema, vinculativa para todos os poderes e cidadãos, detendo força normativa direta e imediata sobre todos os ramos do Direito. Nesse contexto, a Carta Magna não é apenas um parâmetro de validade para as demais normas, mas um conjunto de preceitos e garantias que orientam a vida social, política e econômica de um país (Sarlet, 2012).

No Brasil, o neoconstitucionalismo encontra terreno fértil com a promulgação da Constituição de 1988, conhecida como “Constituição Cidadã”. Isto trouxe para o centro do ordenamento jurídico brasileiro a dignidade da pessoa humana, os direitos fundamentais e os princípios democráticos como elementos fundamentais do Estado de Direito. A Constituição passou a ser considerada uma norma de aplicabilidade imediata, obrigando os aplicadores do Direito a uma interpretação das normas infraconstitucionais conforme os princípios e valores nela contidos (Neto, 2013).

Um dos reflexos mais evidentes do neoconstitucionalismo é a ampliação do controle de constitucionalidade, que se torna mais difuso e abrangente, possibilitando não apenas ao Poder Judiciário, mas a todos os cidadãos, a fiscalização da conformidade das leis e atos normativos com a Constituição. Esse processo é mediado por técnicas de interpretação constitucional, como a ponderação de valores, o princípio da proporcionalidade e a interpretação conforme

a Constituição, que garantem a prevalência dos preceitos constitucionais em qualquer situação (Galvão, 2014, p. 105).

A força vinculativa da Constituição impõe que as políticas públicas e as decisões do poder público sejam alinhadas com os direitos e garantias fundamentais. Isso significa que as ações do Estado devem buscar a realização dos objetivos fundamentais da República, como a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, a garantia do desenvolvimento nacional, a erradicação da pobreza e a redução das desigualdades sociais e regionais (Sarlet, 2012).

No campo legislativo, o neoconstitucionalismo exige que as leis criadas sejam respeitadas não apenas a letra, mas também o espírito da Constituição, ou seja, seus princípios fundamentais. Isso obriga os legisladores a considerar os direitos fundamentais e os princípios constitucionais como limites e diretrizes para a criação de novas leis. No âmbito da jurisdição, observa-se a crescente valorização dos precedentes judiciais, especialmente as decisões do Supremo Tribunal Federal, que adquirem relevância na interpretação da Constituição e na uniformização da aplicação do Direito em todo o território nacional (Galvão, 2014, p. 106).

Portanto, o neoconstitucionalismo é uma abordagem jurídica que surge no pós-guerra, destacando a importância da Constituição como fonte primordial do direito. No Brasil, ganhou destaque com a Constituição de 1988, que colocou os direitos fundamentais no centro do ordenamento jurídico. Isso levou a uma interpretação mais ampla da Constituição, influenciando políticas públicas e ampliando o controle de constitucionalidade. O neoconstitucionalismo promove uma visão em que a Constituição não é apenas um documento político, mas uma norma jurídica suprema que orienta toda a vida social, política e econômica do país.

4.3. Da inconstitucionalidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação

A questão da penhora do bem de família do fiador nos contratos de contratação é um tema que suscita intensos debates no âmbito do Direito Civil e Constitucional brasileiro, particularmente sobre a possibilidade de que tal prática

ISSN 2178-6925

viole direitos fundamentais assegurados pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. A controvérsia central reside na aparente questão entre, de um lado, a proteção ao bem de família e, de outro, a função social do contrato e a garantia dos direitos do credor (Brasil, 1988).

De acordo com o artigo 6º da Constituição Federal, que inclui a moradia entre os direitos sociais, e a Lei nº 8.009/1990, que estabelece a impenhorabilidade do bem de família, argumenta-se que a execução imposta sobre o imóvel do fiador em contratos de família locação residencial representa uma frente ao direito fundamental à moradia. A inviolabilidade do bem de família é uma garantia destinada a garantir que todos tenham direito a um local de moradia, que possam servir de centro físico de afeto, memórias e segurança pessoal e familiar (Brasil, 1990).

No entanto, a Lei do Inquilinato, no seu artigo 82, parágrafo único, faz uma ressalva que permite a penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação. Esse dispositivo legal tem sido objeto de questionamentos quanto à sua constitucionalidade, levando à formação de uma jurisdição oscilante sobre o tema. Por vezes, o Supremo Tribunal Federal (STF), que é o guardião da Constituição, foi chamado a se pronunciar sobre tal questão, e a audiência não é uníssona (Bristot, 2022). Por outro lado, os críticos acentuam que tal dispositivo legal contraria os princípios fundamentais da Carta Magna, como a dignidade da pessoa humana e o direito à moradia, pois coloca em risco o bem estar do fiador e de sua família, que podem ver-se desprovidos de sua moradia por uma dívida alheia (Rachor, 2021).

Além disso, pondere-se sobre a proporcionalidade da medida, uma vez que a fiança é apenas uma das modalidades de garantia localizadas previstas em lei e não raras vezes o valor do bem de família do fiador supera em muito o montante da dívida gerada pelo inquilino. A garantia da fiança, embora legítima e legal, deve ser equilibrada com a preservação do direito à moradia do fiador e sua família (Venosa, 2024, p. 361).

A discussão se intensifica diante do princípio da isonomia, pois enquanto o imóvel do locatário (devedor principal) goza da proteção da impenhorabilidade, o mesmo não ocorre com o imóvel do fiador. Essa distinção tratativa jurídica gera um questionamento sobre a justiça e a igualdade no tratamento dado aos cidadãos pela legislação (Tepedino, 2024, p. 544).

ISSN 2178-6925

Desse modo, observa-se o debate sobre a inconstitucionalidade da pena do bem de família do fiador nos contratos de contratação representa, assim, um conflito entre valores fundamentais protegidos pela Constituição e a necessidade de eficácia na tutela dos direitos creditícios, exigindo do Poder Judiciário um exame cuidadoso e ponderado, de modo a harmonizar os direitos em jogo, respeitando-se a dignidade e a essência dos direitos fundamentais do indivíduo.

5. Conclusão

O advento do Neoconstitucionalismo elevou a Constituição ao patamar do núcleo do ordenamento jurídico, significando a infusão dos princípios constitucionais no âmbito do Direito Civil. Assim, a integração dos direitos fundamentais nas relações privadas emerge como um traço distintivo do direito na era atual, garantindo que os valores mais elevados da coletividade sejam protegidos. Central a esses valores encontra-se o princípio da dignidade da pessoa humana, o qual permeia e influência toda a estrutura normativa.

Este estudo se aprofundou na essência da unidade familiar, começando pela sua gênese no espaço mais sagrado e privado – o lar. Por meio de uma perspectiva histórica, exploramos a trajetória da estrutura familiar e sua ligação intrínseca com a terra, como Alicerce para o crescimento e fortalecimento dos vínculos familiares. A casa se tornou o epicentro de tradições e crença tão, vinculando-se profundamente às famílias que passaram a simbolizar suas esperanças e planos para o futuro. Ao longo dos séculos, apesar das transformações sociais e ideológicas, permanece o elo da família, hoje reconhecido em suas múltiplas formas e independente de definições estereotipadas.

No coração desta dinâmica é o bem de família, uma figura jurídica criada para proteger a entidade familiar, garantindo sua dignidade e um desenvolvimento saudável. O foco deste trabalho foi o exame deste instituto em várias dimensões, traçando suas origens, definições e aplicabilidade, especialmente no que diz respeito às suas abordagens e impacto jurídico no Brasil. Em particular, uma pesquisa se concentrou no fiador em contratos de aluguel e na possibilidade de execução do seu imóvel residencial.

A Lei nº 8.009/1990, especificamente em seu artigo 3º, inciso VII, introduz a complexidade de que a proteção da impenhorabilidade pode não ser invocada em caso de dívidas oriundas de contratos de contratação. Assim, a pesquisa se propôs a examinar a tensão entre este preceito legal e os princípios constitucionais, com ênfase na preeminência da dignidade humana.

Ao analisar a condição jurídica do bem de família do fiador em contratos de locação, o estudo alcançou seu objetivo principal, iluminando as inseguranças legislativas que cercam essa figura no direito brasileiro. Além disso, os objetivos específicos foram alcançados através da execução e metodologia da pesquisa em si.

A conclusão mais persuasiva derivada deste estudo é a que aponta para a inconstitucionalidade da norma em questão. Apesar disso, ressalta-se que a norma continua em uso no cenário jurídico do país e sua constitucionalidade é defendida pelas cortes supremas do Brasil. Ao considerar as disposições relativas à penhora do bem de família do fiador em contratos de locação, conclui-se que a exceção à impenhorabilidade parece desproporcional, dada a natureza secundária da fiança em relação ao contrato principal de contratação.

Embora o fiador tenha optado voluntariamente por sua posição no contrato civil, a doutrina do direito civil constitucional e a abrangência dos princípios constitucionais impõem um novo equilíbrio nas relações privadas. Nesse contexto, os direitos fundamentais, como a dignidade humana e a igualdade, devem prevalecer.

Reconhecida como um direito humano fundamental, a moradia se estabelece como essencial ao desenvolvimento digno da família, tornando questionável a preferência pela liquidação de uma dívida de terceiros em detrimento do direito à moradia do fiador. Além disso, há uma clara falta de isonomia nas relações contratuais, onde as obrigações acessórias acabam por ser mais onerosas do que o contrato principal.

Este desequilíbrio entre os princípios constitucionais e a lei em análise, em especial o artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/1990, destaca a necessidade de reavaliação. Apesar dessas reflexões, é importante notar que este trabalho não teve a intenção de esgotar o debate sobre o tema, deixando espaço para futuras investigações e análises variadas sobre essa questão complexa.

É importante ressaltar que esta pesquisa não pretende ser uma exposição exaustiva do tema abordado, reconhecendo que há um vasto campo para investigações futuras e diferentes abordagens analíticas sobre o assunto.

6. Referências

Afonso, João Sérgio; Amaral, Sérgio Tibiriçá. **A função social da propriedade justificativa para a violência? Uma visão crítica da atuação do MST**. Intertem@ s ISSN 1677-1281, v. 9, n. 9, 2005.

Ali, Anwar Mohamad. **A possibilidade de penhora do imóvel bem de família de alto valor: propostas de lege lata e de lege ferenda**. Revista de Processo| vol, v. 319, n. 2021, p. 153-179, 2021.

Andrade, Guilherme Rodrigues de. **A impenhorabilidade do bem de família de alto valor e o Direito Fundamental à execução efetiva**. 2023. 161 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2023.

Azevedo, Álvaro Villaça. **Comentários ao Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003.

Azevedo, Álvaro Villaça. **Bem de família internacional**: necessidade de unificação. Faculdade de Direito, v. 1, p. 10, 2009.

Barros, João Cláudio Vieito. **A constitucionalidade da penhora sobre o bem de família do fiador em contrato de locação**. 2017. Monografia de Especialização (Especialização em Direito Contratual) – Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2017.

Brasil. **Constituição da República Federativa do Brasil**. promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br. Acesso: 26 de março 2024.

Brasil. **Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro**. 0062605-89.2014.8.19.0000. Relator Desembargador Jessé Torres. Disponível em: www.tjrj.jus.br acesso em 26 de março de 2024.

Brasil, **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Recurso Extraordinário (RE) 1307334, com repercussão geral (Tema 1.127), Relator Ministro Alexandre de Moraes. Disponível em: https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=483088&ori=1 Acesso em 26 de março de 2024.

Bureau, Paul. **Le Homestead ou L'insaisissabilité de la Petite Propriété Foncière**. Paris: Arthur Rousseau, 1895.

Diniz, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito de Família**. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

Dutra, Maristela Aparecida; Andrade, Fernanda Aparecida Borges. **Impenhorabilidade do bem de família**. Revista Jurídica, v. 21, n. 20, 2018.

Galvão, Jorge Octávio Lavocat. **O neoconstitucionalismo e o fim do estado de direito**. São Paulo: Saraiva, 2014.

Lourenço, Haroldo. **Processo Civil Sistematizado**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, Método, 2021.

Maciel, Thiago. **A aplicação do instituto da impenhorabilidade do bem de família ao veículo automotor adaptado à pessoa com deficiência frente ao princípio da dignidade da pessoa humana: possibilidade jurídica e proposta legislativa**. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

Madaleno, Rolf. **Direito de família**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

Madaleno, Rolf. **Manual de direito de família**. 4. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

Mazorivicz, Jonas Maciel; Maciel, Juliana. **As decisões dos tribunais superiores sobre a expropriação do bem de família em face do princípio da dignidade da pessoa humana**. Academia de Direito, v. 4, p. 712-733, 2022.

Müller, Luciana Dorneles. **Uma visão geral acerca das principais alterações na execução de títulos executivos extrajudiciais e defesa do executado**, Trazidas Pela Lei 11.382 de 06.12. 2016. 2017.

Neto, Eugênio Facchini. **A constitucionalização do direito privado**. Revista Iurisprudentia, v. 2, n. 3, 2013.

Ortmeier, Evlis Juliê; Locateli, Cláudia Cinara. **A inconstitucionalidade da penhora do bem de família do fiador nos contratos locatícios**. Revista Grifos, v. 20, n. 30/31, p. 61-80, 2011.

Peçanha, Danielle Tavares. **A disciplina do bem de família em perspectiva funcional**: penhorabilidade do bem de família luxuoso. Revista da EMERJ, v. 23, n. 1, p. 96-133, 2021.

Pinheiro, Michel; Brizzi, Carla Caldas Fontenele. **Aplicação dos princípios da proporcionalidade e da dignidade da pessoa humana para mitigar a impenhorabilidade do bem de família**. Obtido via base de dados GOOGLE ACADÊMICO. Disponível em:< http://www. Publicadireito. Com. Br/conpedi/27anaus/arquivos/anais/salvador/michel_pinheiro, v. 1, 2019.

Rachor, Carolina Tainá. **A (in) constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador, prevista no artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90**. 2021. Disponível em: https://repositorio.unisc.br/jspui/handle/11624/3202.

Ramos, Layde Laura Macieira. **A impenhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação: uma análise à luz dos princípios constitucionais**. 2008. 80 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade Federal do Pará, Campus Universitário de Marabá, Faculdade de Direito, Curso de Bacharelado em Direito, Marabá, 2010. Disponível em: http://repositorio.unifesspa.edu.br/handle/123456789/1806. Acesso em: 01 out. 2023.

Rizzardo, Arnaldo. **Direitos de Família**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
STJ, AgRg no AREsp 363.755/SP, 4ª Turma, rel. Min. Marco Buzzi, j. 07.03.2017, v.u.

Rosseto, Jefferson Matos. **Direito a moradia como direito fundamental e a impenhorabilidade do bem de família do fiador**. 2018. 104 f. Dissertação (Mestrado em Teoria do Direito e do Estado) – Fundação de Ensino “Eurípedes Soares da Rocha”, Marília, São Paulo, 2018.

Saldanha, Daniel Cabaleiro. **História e teoria das fontes do direito romano**. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2011.

Santos, Diego Ferreira. **A constitucionalização do direito civil**. Revista Iurisprudentia, v. 10, n. 19, 2021.

Sarlet, Ingo Wolfgang. **Neoconstitucionalismo e influência dos direitos fundamentais no direito privado**. Civilistica.com, v. 1, n. 1, p. 1-30, 2012.

Sarlet, Ingo Wolfgang; Figueredo, Mariana Filchtiner. **O direito fundamental à proteção e promoção da saúde na ordem jurídico-constitucional: uma visão geral sobre o sistema** (público e. Revista Gestão e Controle, 2013.

Silva, Cláudia Cristina Nascimento da. **Impactos do Processo Judicial Eletrônico (Pje) no TJMG 2013-2018**: uma revisão de literatura. 2018.

Silva, Sérgio André Rocha Gomes da. **Da inconstitucionalidade da penhorabilidade do bem de família por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação**. Revista de Direito Privado, v. 2, p. 50-56, 2022.

Sousa, José Franklin. **Impenhorabilidade do bem de família**. Clube de Autores, 2021.

Súmula 486, Corte Especial, julgado em 28/06/2012, DJe 01/08/2012.

Stankowich, Tainara Valim Souza. **Impenhorabilidade do bem de família**: direito à moradia garantido constitucionalmente. Direito-Araranguá, 2020.

Tartuce, Flávio. **Direito civil**: direito de família. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

Tepedino, Gustavo. **Fundamentos do direito civil**: contratos. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

Tepedino, Gustavo. **Fundamentos do direito civil**: direito de família. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

Toledo, André Medeiros; Medeiros Neto, Elias Marques. **Proposta de uma possível relativização da impenhorabilidade do bem de família**. Revista Eletrônica de Direito Processual, v. 19, n. 2, 2018.

Velozo, Zeno. **Bem de família**. Revista de Informação Legislativa, Brasília, n. 107, a. 27, p. 203-214, jul./set. 1990.

Venosa, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: reais. 24. Ed. Barueri: Atlas, 2024.

Xavier, Camila Costa. **O bem de família**. Meritum, Belo Horizonte, v. 13, n. 1, p. 19-30, 2018.

Xavier, Camila Costa. **O bem de família**. Meritum: Revista de Direito da Universidade FUMEC, v. 13, n. 1, 2018.

Zilvete, Ana Marta Cattani de Barros. **Novas tendências do bem de família**. São Paulo. Quartier Latin, 2006.